



# COMUNE DI NONANTOLA

Provincia di Modena

## Verbale di Deliberazione di Giunta Comunale N° 114 del 13/07/2023

**OGGETTO:** PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA A DESTINAZIONE ARTIGIANALE/INDUSTRIALE COMPARTO D2 “BIBBIANA NUOVA” – APPROVAZIONE MODIFICA AL PIANO

L'anno 2023, addì **tredecì**, del mese di **Luglio** alle ore **19:00**, in videoconferenza, regolarmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale.

Richiamato il vigente "Regolamento per il funzionamento della Giunta Comunale" approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 36 del 7/04/2022, che prevede la possibilità di svolgimento delle riunioni dell'organo anche in videoconferenza in modalità digitale, o in modalità mista;

Atteso che la presente riunione di Giunta Comunale, finalizzata all'attuazione di adempimenti idonei a garantire la funzionalità dell'Ente, si svolge in modalità mista e segnatamente come segue:

Cognome e Nome	Carica	Presente	Assente	Da remoto
NANNETTI FEDERICA	Sindaco-Presidente		X	
PICCININI ENRICO	Assessore	X		
BACCOLINI TIZIANA	Assessore	X		
BASSI CRISTIANO	Assessore	X		X
PO MASSIMO	Assessore	X		

Presenti: 4    Assenti: 1

Assiste il Vice Segretario, Dott. Stefano Sola, collegato da remoto a mezzo videocamera e dispositivo informatico, che provvede alla redazione del presente verbale.

Accertato che tutti i componenti presenti hanno dichiarato espressamente che il collegamento internet assicura una qualità sufficiente per comprendere gli interventi del relatore e degli altri partecipanti alla seduta, ed essendo legale il numero degli intervenuti, il Vice Sindaco, Dott. Enrico Piccinini, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

**OGGETTO:** PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA A DESTINAZIONE ARTIGIANALE/INDUSTRIALE COMPARTO D2 “BIBBIANA NUOVA” – APPROVAZIONE MODIFICA AL PIANO

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che il Piano Regolatore Generale del Comune di Nonantola, artt. 13 e 24, prevede per l'area denominata “Bibbiana Nuova”, posta a nord est della località di Casette, via Di Mezzo, un comparto di espansione a destinazione artigianale/industriale, classificato nel PRG come *Zona omogenea D, Sottozona D2*, da attuare previa presentazione di strumento urbanistico attuativo;

Richiamato il Piano Particolareggiato di iniziativa privata per il comparto D2 “Bibbiana Nuova”, in variante al PRG ai sensi dell'art. 3 della L.R. 46/1988, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 123 del 12/11/2009, avente una superficie territoriale ST di 138000 mq circa e una superficie utile totale di 41084 mq;

Dato atto che, con l'approvazione del piano attuativo del 2009, è stata assentita la trasformazione dell'area di comparto, al tempo già edificata per circa la metà della superficie utile assegnata, da *zona omogenea D, sottozona D.7, zona produttiva agricola speciale*, con prevalente destinazione agroindustriale e di servizio alle attività agricole, a *sottozona D.2, zona artigianale/ industriale di espansione*, con la conversione degli usi ammessi da agroindustriali ad usi produttivi genericamente intesi;

Richiamata la successiva variante al piano attuativo approvata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 172 del 19/12/2017, con la quale si è provveduto a rivedere l'assetto urbanistico del piano approvato nel 2009, rimasto sostanzialmente inattuato per la parte in espansione, con una diversa articolazione della superficie fondiaria di comparto e la concentrazione della capacità edificatoria residua di 18000 mq totali di superficie utile in un unico lotto, con due nuovi immobili, questo al fine di una più razionale progettazione delle opere di urbanizzazione, un minor consumo di suolo e un sostanziale aumento delle aree verdi permeabili;

Richiamata la convenzione urbanistica attuativa per il comparto, stipulata a cura del notaio Antonio Caranci in data 23/12/2017, repertorio/raccolta n. 47960/16495, la cui validità, fissata originariamente in anni dieci dalla stipula ovvero al 23/12/2027, è stata prorogata alla data del 23/12/2032, per effetto delle proroghe concesse dal "Decreto Semplificazioni" nel 2020 e dal "Decreto Ucraina bis", come modificato dal “Decreto Milleproroghe”, nel 2022;

Dato atto che, con l'atto sopra citato, il soggetto attuatore ha provveduto altresì alla cessione anticipata gratuita di alcune delle aree relative alla opere di urbanizzazione di comparto, nello specifico alla cessione dei terreni identificati al foglio 25 mappali 141, 369, 370, aree destinate a parcheggi e verde pubblico, aventi una superficie complessiva di 27481 mq, conservando l'impegno alla costruzione delle opere e alla manutenzione delle aree sino al collaudo e alla presa in carico finale;

Preso atto che le opere di urbanizzazione di comparto sono state avviate nel 2019, in adempimento al titolo abilitativo di cui alla pratica edilizia 2019/011, rilasciato con atto prot. 9167 del 03/05/2019, e successiva comunicazione di inizio lavori in data 12/09/2019, con proroga di fine lavori assentita al 02/05/2025;

Dato atto che la realizzazione dei nuovi fabbricati in progetto non è ancora stata avviata e il proponente, prima di dare avvio al programma edificatorio, ha manifestato la volontà di rivedere, in

particolare, l'organizzazione del lotto d'intervento privato, a parità dei parametri urbanistici di progetto;

Preso atto che l'attuazione di tale variazione determina la modifica del piano vigente, secondo quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del piano medesimo;

Vista pertanto la richiesta di approvazione di modifica al Piano Particolareggiato di iniziativa privata per il comparto D2 "Bibbiana Nuova" (pratica n. 002UR/2022), istanza assunta al prot. n. 34317 del 29/12/2022, di cui agli elaborati di seguito in elenco, come integralmente sostituiti con prot. n. 14924 del 16/06/2023:

- *Rel R1.M – Relazione tecnica generale modifiche al piano;*
- *Tav. 01.M – Estratto di mappa catastale;*
- *Tav. 06.M – Planimetria generale di progetto con zonizzazione, verifica indici PRG, indicazione tipi di funzione e verifica parcheggi;*
- *Tav. 08.M – Planimetria generale con stato ultimo approvato, stato di progetto, indicazione varianti (giallo/rosso);*
- *Tav. 09.M – Profili longitudinali con indicazione altezze edifici;*
- *Tav.17.M – Rete smaltimento acque meteoriche planimetria generale;*
- *Tav.19.M – Rete elettrica planimetria generale con polifere;*

Considerato che la modifica al piano, nello specifico, prevede:

- la riorganizzazione del lotto d'intervento privato, lotto A, con la modifica della sagoma di massimo ingombro e della posizione dei due nuovi edifici in progetto, a parità di superficie utile assegnata, pari a 18000 mq totali;
- la modifica del bacino di laminazione, posto anch'esso all'interno del lotto A, con la variazione della forma geometrica della vasca e della sua localizzazione, con la traslazione della stessa ad est del lotto, a confine con l'area a verde pubblico, mantenendo inalterato il volume di laminazione e il punto di scarico della vasca al cavo demaniale denominato "Cavo Prati di Mezzo";
- l'inserimento di due nuove cabine elettriche all'interno del lotto B, già edificato, con accesso diretto dei manufatti dal nuovo tratto di viabilità pubblica, al fine di favorire l'accessibilità agli impianti da parte del gestore di rete;
- la lieve variazione della superficie fondiaria tra i lotti A e B di comparto, a parità di superficie fondiaria totale;

Visto, in particolare, il parere preliminare favorevole alla modifica al piano espresso dal Consorzio Bonifica Burana assunto al prot. n. 13461 del 30/05/2023, in relazione alla variazione del sistema di laminazione di progetto;

Dato atto che le variazioni proposte, sotto il profilo idraulico e in relazione alla rete elettrica, saranno oggetto di successivo approfondimento con la presentazione del titolo abilitativo di variante alle opere di urbanizzazione di comparto;

Dato atto che la Regione Emilia-Romagna, Servizio giuridico del territorio, con proprio parere prot. n. 1190211 del 29/12/2021, ha confermato la possibilità di avviare l'iter di approvazione di varianti a piani vigenti, dopo la conclusione della prima fase del periodo transitorio di cui alla LR 24/2017, in caso di *variazioni non significative che non implicino ambiti di discrezionalità pianificatoria*;

Dato atto che ai sensi dell'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del piano, le variazioni sopra descritte sono da considerarsi modifica al piano attuativo, soggette ad iter di approvazione semplificato con Deliberazione di Giunta Comunale;

Vista la relazione istruttoria redatta dall'Ufficio di Supporto Operativo Urbanistica, prot. n. 17510 del 13/07/2023, da cui si evince che non vi sono motivi ostativi all'approvazione della modifica al piano in oggetto, che risulta conforme al PRG vigente e tale da determinare un miglioramento complessivo dell'impostazione generale di comparto, con l'aumento della superficie permeabile totale, a parità dei restanti parametri urbanistici di progetto;

Ritenuto, pertanto, per le motivazioni sopra esposte, di poter procedere all'approvazione, ai sensi dell'art. 8 delle NTA di piano, della modifica al Piano Particolareggiato di iniziativa privata per il comparto D2 "Bibbiana Nuova" (pratica 002/UR/2022), modifica rappresentata negli elaborati assunti al prot. n. 14924 del 16/06/2023, dando atto che gli elaborati sotto riportati sostituiscono i corrispondenti documenti del piano vigente, (variante 2017):

- *Rel R1.M – Relazione tecnica generale modifiche al piano;*
- *Tav. 01.M – Estratto di mappa catastale;*
- *Tav. 06.M – Planimetria generale di progetto con zonizzazione, verifica indici PRG, indicazione tipi di funzione e verifica parcheggi;*
- *Tav. 08.M – Planimetria generale con stato ultimo approvato, stato di progetto, indicazione varianti (giallo/rosso);*
- *Tav. 09.M – Profili longitudinali con indicazione altezze edifici;*
- *Tav.17.M – Rete smaltimento acque meteoriche planimetria generale;*
- *Tav.19.M – Rete elettrica planimetria generale con polifere;*

Dato atto che l'approvazione del presente oggetto rientra nella competenza della Giunta Comunale, come disposto dall'art. 5 comma 13 lettera b) della L.106/2011, di conversione in legge con modificazioni del D.L.70/2011 (decreto sviluppo), e come disposto ai sensi della DGR 1281/2011, con cui è stabilito che "i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla giunta";

Vista la L.R. 47/1978, "Tutela e uso del territorio" e la L.R. 24/2017,"Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio";

Vista la variante generale al PRG, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 84 del 26/07/1994 ed approvata con deliberazione della Giunta Provinciale n. 491 del 06/05/1997 e le successive varianti ex artt. 14 e 15 della L.R. 47/1978 approvate;

Acquisiti i pareri favorevoli del Direttore d'Area Tecnica, Geom. Gianluigi Masetti, in ordine alla regolarità tecnica e del Direttore dell'Area Economico-finanziaria, Dott. Luigino Boarin, in ordine alla regolarità contabile, rilasciati ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs 18 Agosto 2000 n. 267 e riportati in allegato;

Con votazione favorevole unanime espressa in forma palese,

### **DELIBERA**

1. di approvare, per le motivazioni espresse in premessa, la modifica al Piano Particolareggiato di iniziativa privata per il comparto D2 "Bibbiana Nuova" (pratica 002/UR/2022), come descritta in premessa e come rappresentata negli elaborati grafici di seguito in elenco, prot. n. 14924 del 16/06/2023, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto e che sostituiscono i corrispondenti del piano vigente:
  - *Rel R1.M – Relazione tecnica generale modifiche al piano;*
  - *Tav. 01.M – Estratto di mappa catastale;*
  - *Tav. 06.M – Planimetria generale di progetto con zonizzazione, verifica indici PRG, indicazione tipi di funzione e verifica parcheggi;*

- *Tav. 08.M – Planimetria generale con stato ultimo approvato, stato di progetto, indicazione varianti (giallo/rosso);*
  - *Tav. 09.M – Profili longitudinali con indicazione altezze edifici;*
  - *Tav.17.M – Rete smaltimento acque meteoriche planimetria generale;*
  - *Tav.19.M – Rete elettrica planimetria generale con polifere;*
2. di dare atto che le variazioni proposte, sotto il profilo idraulico e in relazione alla rete elettrica, saranno oggetto di successivo approfondimento con la presentazione del titolo abilitativo di variante alle opere di urbanizzazione di comparto;

Altresì, con separata ed unanime votazione favorevole espressa in forma palese,

### **DELIBERA**

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, stante l'urgenza di dare avvio al programma edificatorio, in conformità alle disposizioni della nuova legge urbanistica LR 24/2017.

Letto, approvato e sottoscritto:

**IL VICE SINDACO**  
Dott. Enrico Piccinini  
sottoscritto digitalmente

**IL VICE SEGRETARIO**  
Dott. Stefano Sola  
sottoscritto digitalmente

---